

# Gemeinde Schacht-Audorf

## Teil B: Text

ZUR

### Satzung der Gemeinde Schacht-Audorf über den Bebauungsplan Nr. 24 „Königsberger Straße Süd“

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

(Änderungen gegenüber 1. Entwurf sind entsprechend markiert: ~~entfällt~~ / neu)

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung des Bebauungsplanes  
Nr. 24 „Königsberger Straße Süd“, wird folgendes festgesetzt:**

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

###### **1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen ist zulässig.

###### **1.3 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Im Baufeld WA 2 muss das Mindestmaß für die Größe der einzelnen privaten Wohngrundstücke 750 m<sup>2</sup> betragen.

###### **1.4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 7/39 wird in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Anlieger des Flurstücks 3/20 zu Erschließungszwecken festgesetzt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich gelten nachfolgende Höhenbegrenzungen:

- max. zulässige Firsthöhe FH max.: 8,50 m
- max. zulässige Höhe Erdgeschoßrohfußboden: 0,50 m

### 2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante Straßendecke der festgesetzten Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie zu den jeweiligen in Aussicht genommenen Grundstücken, senkrecht gemessen in der Mitte der zur Straßenbegrenzungslinie nächstgelegenen Gebäudeseite.

## 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 3.1 Schutz vor Verkehrslärm - passive Lärmschutzmaßnahmen

#### Passive Schallschutzmaßnahmen

Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  berücksichtigt werden müssen. Bei Gebäuden in der Nachtzone 2 (s. Abb.) kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, sofern die Schlafräume an der nordwestlichen, westlichen, südwestlichen, südlichen oder südöstlichen Außenfassade liegen. Bei Gebäuden in Nachtzone 1 kann nur dann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, sofern die Schlafräume an der südwestlichen Außenfassade liegen.

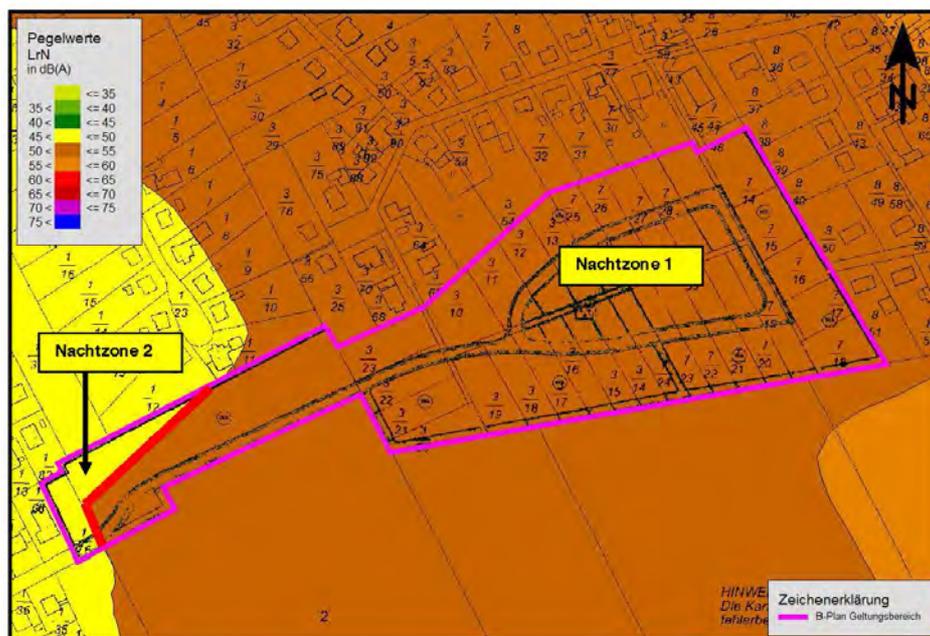


Abb. Einteilung Nachtzonen

## Anordnung Außenwohnbereiche

Aufgrund der Überschreitungen im Tagbeurteilungszeitraum sollten Außenwohnbereiche im Teilbereich A jeweils nur an Gebäudefassaden im Lärmschatten der BAB A7, also an den südlichen, südwestlichen oder westlichen Gebäudefassaden angeordnet werden.

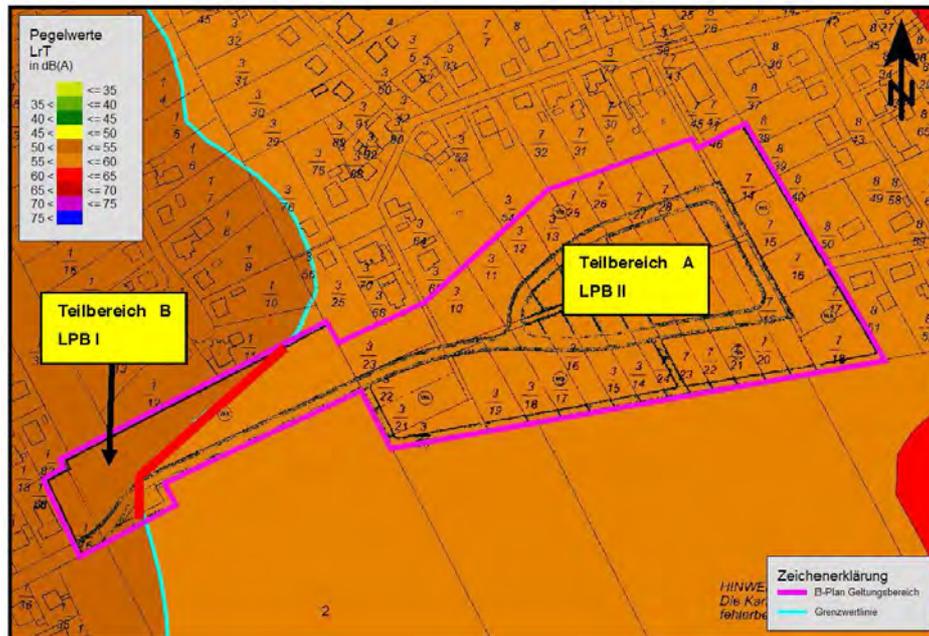


Abb. Einteilung Lärmpegelbereiche

## II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

### 4. Öffentliche Grünflächen

#### 4.1 Spielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist ein Kinderspielplatz für verschiedene Altersgruppen anzulegen. Innerhalb des Spielplatzes sind keine Versiegelungen zulässig. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

#### 4.2 Trafostation

Die zur Versorgung des Wohngebietes notwendige Trafostation ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig. Von dem in der Planzeichnung (Teil A) festgelegten Standort darf abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

## 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 5.1 Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind 20 Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Die Standorte können bis zu 5,0 m vom festgesetzten Standort in der Planzeichnung – Teil A, abweichen.

## 5.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind 7 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

## 5.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## 5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

~~Zum Erhalt der ökologischen Bodenfunktion ist unbelastetes Oberflächenwasser auf den Wohnungsbaugrundstücken, wo die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind, zur Versickerung zu bringen. Auf den Wohnungsbaugrundstücken, wo keine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglich ist, muss das jeweilige Grundstück an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. - (Absatz entfernt) -~~

Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

# III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

## 6. Gestaltung der Doppelhäuser

Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen. Auf die Dachfläche zusätzlich montierte Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind von dieser Regelung ausgenommen.

## 7. Dächer

### 7.1 Dachformen

Im gesamten Plangeltungsbereich sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer zulässig.  
Pultdächer und Flachdächer sind ausgeschlossen.

### 7.2 Dachneigungen

Es sind Dachneigungen zwischen 25° und 48° zulässig.

Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung des Hauptgebäudes auszuführen.

### **7.3 Dachdeckungsmaterialien der Hauptgebäude**

Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine.

Glänzende oder glänzend engobierte Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

Für die Dacheindeckungen werden folgende Farben ausgeschlossen:

1. weiß
2. gelb
3. lila
4. orange
5. rosa / pink
6. türkis
7. neonfarben
8. hellblau / hellgrün
9. metallicfarben

Allgemein zulässig sind Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.

Darüber hinaus zulässig sind verglaste Dachteile im baulichen Zusammenhang mit Wintergärten sowie Dachfenster.

### **8. Materialien der Außenwände**

Die Außenwände an Hauptgebäuden sind als ungeputztes Mauerwerk, Verblendmauerwerk oder als Putzfassade herzustellen. Für untergeordnete Bauteile können Holz und Blech verwendet werden. Zudem sind an Fassaden großflächige Verglasungen oder Wintergärten zulässig.

Fassaden in Rundbohlenbauweise sowie Verglasungen aus verspiegelten Gläsern sind im gesamten Plangeltungsbereich nicht zulässig.

### **9. Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie von baulichen Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Holz oder Holzbaustoffen zu verkleiden oder im gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

### **10. Einfriedungen**

In den straßenseitigen Vorgartenzonen sind folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

- freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen oder dorftypischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m,
- Trockenmauern, Pflanzsteine oder bepflanzte Erdwälle bis zu einer Höhe von max. 0,80 m,
- Zäune aus Metall, Holz und Kunststoff, mit oder ohne Sockel aus Stein, in einer Gesamthöhe von max. 0,80 m.

## Hinweise

### **Herstellung von Stellplätzen**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

### **Archäologie**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **Bauzeitenregelungen**

Das Knicken der Gehölze sowie das Entfernen des Knicks und sonstige Gehölzfällungen dürfen nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 01.10.-14.03. erfolgen.

Die Baufeldräumung (Abschieben der Vegetationsschicht) darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 01.04.-01.08. erfolgen.

Der Abriss verbliebener Gebäude darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 15.03.-15.08. erfolgen.

### **Kampfmittel**

Im Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.